

A kereslet dominál a piacon

A tavaszi hónapok fejleményei – az oltás elérhetősége, a járvány megfékezése vagy a hosszabb időre elhúzódó bizonytalanság – erősen befolyásolhatják a lakáspiac szereplőit, így az ingatlanpiac éves teljesítményét is.

INGATLANBAZÁR. Az elmúlt évben a saját célra történő vásárlás dominálta a piacot, amely hozzájárult ahhoz is, hogy a vidéki városokban, illetve az agglomerációs településeken mutatkozott meg leginkább a vásárlási kedv.

Ráadásul az áremelkedés üteme is csökkent. Bár az Otthon Centrum adatai alapján 2020-ban még szinte mindenütt nőtt az átlagos négyzetméterár, de a korábban megszokott dinamika megtört, és néhány városrészben, egyes lakástípusoknál kis csökkenés is megfigyelhető volt (például Budapest belvárosában). A téglalakások négyzetméterára mindössze 2,9 százalékkal haladta meg a 2019-es átlagot országosan, a panellakásoké 6,2 százalékkal, míg a családi házak 9 százalékkal magasabb áron keltek el tavaly, mint az azt megelőző évben.

Az éves árváltozáshoz képest 2020 első és negyedik negyedévének adásvételi adatai alapján a panellakásoknál országos szinten már csupán 1,2 százalékos növekedés volt tapasztalható, míg a téglalakásoknál 1,3 százalékos. A családi házak árai az év végére az első negyedévhez képest országos átlagban 19,7 százalékkal nőttek. Átlagon felüli volt az áremelkedés a fővárosi agglomerációban,



Saját lakáskulcs – erre vágyik mindenki

FOTÓ: SHUTTERSTOCK

a budai kerületekben és a régióközpontokban is. Ezzel szemben a kisebb megyei jogú városokban csak néhány százalékkal emelkedtek az árak, de voltak közöttük olyanok is, ahol csökkenés is megfigyelhető volt.

2020-ban a lakáscélú jelzálog-hitelezés nem érezte meg a járványt, és élénkítőleg hatott a babaváró hitel megjelenése is, a személyi kölcsönökben viszont erőteljes volt a visszaesés. A hitelfelvevők új lakás építésére, valamint vásárlására átlagosan így is 14,5 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 11 millió forintot igényeltek.

Kombinált konstrukciók

Az Otthon Centrum Hitel Center a tavalyihoz hasonló évet vár 2021-ben is. A lakásárak enyhe mérséklődése, a tartósan alacsony kamatkörnyezet, az állami támogatások kibővített rendszere a lakásépítés újabb lendületéhez is hozzájárulhat.

Tavaly az Otthon Centrum által közvetített lakástranzakciók közel 40 százaléka hoz kapcsolódott valamilyen hi-

telfelvétel, ami az előző évhez hasonló arány volt. Sőt: a nyári hónapok lakáspiaci csúcsideszakában ez az arány meghaladta az 50 százalékat.

Az idei évre óvatos optimizmussal tekintenek a hitelközvetítők. A gazdaság lassulása egyelőre nem érintette a hitelképes lakásvásárlói réteget; az összességében csökkenő foglalkoztatás mellett az átlagbérek még nőttek is, ugyanakkor az óvatosság a hitelezők és a hitelfelvevők részéről is érzékelhető.

A hitelpiac talán legkarakteresebb változása 2021 első felében az állami támogatással rendelkező konstrukciók szerepének növekedése lesz. Az ingatlanvásárlók számára ma már több millió forintos kérdéssé vált, hogy optimálisan tudják-e kombinálni a csok-támogatást, a kedvezményes babaváró hitelt, a fix kamatozású támogatott hiteleket és a normál banki piaci kamatozású hiteleket, melyek prémiumügyfelek esetén jelenleg igazán kedvező alternatívát kínálnak. Egy ilyen piacon felértékelődik a hitelszakértők szerepe. **MW**